
NEWANI EJENDOM ApS

Dali Alle 1, 9610 Nørager

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 32 30 03 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/08 2020

Marianne Lyngdorf
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for NEWANI EJENDOM ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 14. august 2020

Direktion

Marianne Hedevang Lyngdorf
direktør

Bestyrelse

Christian Løche Andersen
formand

Johan Peter Lyngdorf

Marianne Hedevang Lyngdorf

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NEWANI EJENDOM ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NEWANI EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 14. august 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Trangeled Kristensen

statsautoriseret revisor

mne23333

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet

NEWANI EJENDOM ApS
Dali Alle 1
9610 Nørager

CVR-nr.: 32 30 03 67
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Stiftet: 18. december 2009
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rebild

Bestyrelse

Christian Løche Andersen, formand
Johan Peter Lyngdorf
Marianne Hedevang Lyngdorf

Direktion

Marianne Hedevang Lyngdorf

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 1.076.296, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på DKK 17.227.712.

Selskabets resultat for 2019/20 er ikke negativt påvirket af Covid-19-udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden inkl. Danmark har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet. Hvorvidt selskabet bliver påvirket i 2020/21 afhænger af udviklingen i den samlede Lyngdorf Familie Holding-koncern. På nuværende tidspunkt er Lyngdorf Familie Holding-koncernen ikke påvirket i væsentligt omfang af Covid-19-udbruddet, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, i hvilket omfang Covid-19-udbruddet vil komme til at påvirke selskabet i 2020/21.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		4.270.583	4.477.839
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.773.724</u>	<u>-1.773.724</u>
Resultat før finansielle poster		2.496.859	2.704.115
Finansielle indtægter	1	54.419	28.636
Finansielle omkostninger		<u>-1.168.930</u>	<u>-1.643.253</u>
Resultat før skat		1.382.348	1.089.498
Skat af årets resultat	2	<u>-306.052</u>	<u>-239.677</u>
Årets resultat		<u>1.076.296</u>	<u>849.821</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.076.296</u>	<u>849.821</u>
		<u>1.076.296</u>	<u>849.821</u>

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		47.118.125	48.891.849
Materielle anlægsaktiver		47.118.125	48.891.849
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.829.580	2.257.140
Finansielle anlægsaktiver		1.829.580	2.257.140
Anlægsaktiver		48.947.705	51.148.989
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.533.055	978.636
Andre tilgodehavender		0	9.569
Tilgodehavender		3.533.055	988.205
Likvide beholdninger		1.645.335	2.197.520
Omsætningsaktiver		5.178.390	3.185.725
Aktiver		54.126.095	54.334.714

Balance 30. april

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.102.712	16.026.416
Egenkapital		17.227.712	16.151.416
Hensættelse til udskudt skat		6.185.677	6.263.710
Hensatte forpligtelser		6.185.677	6.263.710
Gæld til realkreditinstitutter		23.793.473	24.869.693
Deposita		4.764.620	4.764.620
Langfristede gældsforpligtelser	3	28.558.093	29.634.313
Gæld til realkreditinstitutter	3	1.219.385	1.262.289
Selskabsskat		437.806	523.616
Anden gæld		497.422	499.370
Kortfristede gældsforpligtelser		2.154.613	2.285.275
Gældsforpligtelser		30.712.706	31.919.588
Passiver		54.126.095	54.334.714
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	125.000	16.026.416	16.151.416
Årets resultat	0	1.076.296	1.076.296
Egenkapital 30. april	125.000	17.102.712	17.227.712

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	54.419	28.636
	54.419	28.636
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	382.140	446.138
Årets udskudte skat	-78.033	-206.461
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.945	0
	306.052	239.677

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	18.811.409	20.190.080
Mellem 1 og 5 år	4.982.064	4.679.613
Langfristet del	23.793.473	24.869.693
Inden for 1 år	1.219.385	1.262.289
	25.012.858	26.131.982

Deposita

Mellem 1 og 5 år	4.764.620	4.764.620
Langfristet del	4.764.620	4.764.620
Inden for 1 år	0	0
	4.764.620	4.764.620

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 31.455, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	47.118.125	48.891.849

5 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab:

Navn	Hjemsted
Lyngdorf Familie Holding ApS, CVR-nr. 38 64 09 09	Højbjerg

Koncernregnskabet for Lyngdorf Familie Holding ApS, CVR-nr. 38 64 09 09 kan rekvireres på følgende adresse:

Lyngdorf Familie Holding ApS
Hørhavevej 66 A
8270 Højbjerg

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NEWANI EJENDOM ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som periodiseres i forhold til lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring og administration mv.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og koncernens øvrige dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.